

京都市建築物安心安全実施計画の 中間点検と今後充実する取組について

平成27年10月

京都市

目 次

1	はじめに	1
2	計画について	1
	(1) 基本的な考え方	
	(2) 進行管理	
3	計画策定以降の動向等	3
	(1) 国の動向	
	(2) 本市の動向	
4	現状と課題	5
	(1) 建築確認検査に関する状況	
	(2) 危険建築物に関する状況	
	(3) 定期報告に関する状況	
	(4) 事件・事故に関する状況	
	(5) 違反建築物に関する状況	
5	9つの取組の成果と今後充実する取組	22
	安全な新築建築物を生み出す	
	取組項目 (1) 多様な機関の連携による完了検査の徹底と建築主・事業者等の意識改革による安全性の確保	
	既存建築物を安全なものにしていく	
	取組項目(2)～(4) 定期報告制度の対象建築物拡大と調査データ活用の促進／既存違反建築物対策の強化／事件・事故対策の推進	
	取組項目 (6) 危険建築物対策の強化	
	施策を効果的に推進するための環境を形成する	
	取組項目 (7) モデルエリアにおける各種施策の展開	
	取組項目 (8) 各種法制度や京都基準策定の研究，建築基準法の円滑な運用に対する検討等	
	取組項目 (9) 関係団体との連携による情報提供・環境形成の推進	
6	検討経過	42

1 はじめに

本市では、「京都市建築物安心安全実施計画」（以下「計画」という。）を平成22年3月に策定し、新築建築物・既存建築物の両面からの建築物の安心安全対策を進めています。

この度、計画期間の中間時点である5年を経過したことを踏まえ、計画に掲げる取組のこれまでの実施内容を点検し、目指すべき指標の達成に向けて、計画の下半期において充実すべき取組についての検討を行いました。

2 計画について

本計画は、京都市基本計画を上位計画とする建築行政部門の基本計画です。

この計画は、だれもが安心していきいきと暮らすことができ、充実した社会活動を展開できるまちの実現を目指し、市民・行政・関係団体等が共通認識を持って、建築物の安心安全対策を総合的かつ計画的に実施していくことを目的に、その指針及びアクションプランとして平成22年3月に策定したものであり、平成22年度から平成31年度末までの10年間を計画期間としています。また、それまでの新築建築物を中心とした建築物の安心安全対策だけでなく、「本格的な少子高齢化社会への移行」、「環境制約の一層の高まり」等を背景に、本格的なストック重視型社会、持続可能な社会への転換が目前に迫っていること、近年、建築物が関係する事件・事故が多発していること等も踏まえ、既存建築物の安心安全対策がまちづくり・すまいづくりを進めていくうえでの重要課題になっているものとして、従来の新築建築物を中心とした建築物の安心安全対策にとどまらず、既存建築物の安心安全対策に関する施策や具体的な取組を盛り込んでいます。

(1) 基本的な考え方

建築物の安心安全確保のうえでの様々な課題解決のために掲げた、3つの施策目標の達成に向け、京都らしい具体的な施策を設定し、取組を進めています。

京都市における課題		施策目標
新築建築物における課題	安全性の担保がない新築建築物の発生 中間検査後・完了検査直後の違反行為	(1)安全な新築建築物を生み出す
既存建築物における課題	既存違反建築物の発生	(2)既存建築物を安全なものにしていく
	建築物の状況の未把握、不適切な維持管理	
	建築物が関係する様々な事件・事故の発生	
	耐震診断・耐震改修の遅れ	
	老朽建築物や危険建築物の増加	
都市全体に係るもの、その他安心安全を確保する仕組に係る課題	狭あい道路における危険性	(3)施策を効果的に推進するための環境を形成する
	その他の細街路における危険性	
	建築物の安心安全を推進する体制の確立	



京都市の特性を踏まえた、建築物の安心安全確保のための具体的な101施策の実行

(2) 進行管理

本計画は、PDCAサイクル（P l a n（計画）、D o（実施・実行）、C h e c k（点検・評価）、A c t（処置・改善））に基づき、進行状況の把握に加えて、取組内容に対する点検と評価を実施し、課題や問題点については改善策を検討しています。

具体的には、PDCAによる進行管理、多様な機関の連絡調整の場として平成22年7月に設置した「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」（以下「推進会議」という。）において、進行状況の報告及び計画推進に向けて議論を行い、行動に移しています（年に1回程度、全体会議を開催。また、課題ごとに行政や関係機関で構成する分科会を設置し、計画に掲げる施策の効果的な推進について議論）。

その成果は年に1回発行している「推進会議」の会報『あんあん通信』で会議に参画する関係機関や事業者はもとより、広く市民にも周知しています。

ア 推進会議の委員構成

学識経験者、金融機関、エネルギー関係、建築関係、不動産流通、消費者関係、指定確認検査機関、京都府（警察、建築指導）、京都市（区役所、住宅政策、まちづくり、消防、建築指導）

イ 現在設置している分科会

- ① 検査済証交付率向上分科会
- ② 既存建築物対策分科会
- ③ 危険建築物対策分科会
- ④ 指定確認検査機関分科会（※平成25年度から指定確認検査機関連絡会議において適宜協議）
- ⑤ 警察分科会
- ⑥ 細街路対策推進分科会



推進会議の様子



あんあん通信（年1回発行）

3 計画策定以降の動向等

(1) 国の動向

- ・ 社会経済的なニーズの多様化・高度化，人口・世帯減少社会の到来など様々な課題に対する社会全体としての対応が求められるなか，国では，建築行政において，安全・安心の確保と経済活性化を支える環境整備を推進することが急務になっているとして，既存建築物の質の確保に向け，『建築物の耐震改修の促進に関する法律』（以下「耐震改修促進法」という。）が平成25年5月に改正され，不特定多数の者が利用する大規模建築物等への耐震診断の義務化や耐震性に係る表示制度の創設等が盛り込まれました。
- ・ そして，頻発するエレベーター等の事故や，多数の犠牲者を出した火災等に的確に対応するため，建築物の安全性の確保を図るための施策を講ずることが必要であるとして，『建築基準法』が平成26年6月に改正され，定期調査・検査報告制度の強化や建築物の事故等に対する調査体制の強化が盛り込まれました。
- ・ さらに，全国的に空き家の増加が防災面などで地域の問題になっているなか，適切な管理が行われていない空き家等が防災，衛生，景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており，地域住民の生命・身体・財産の保護，生活環境の保全，空き家等の活用のための対応が必要として，平成27年5月に『空家等対策の推進に関する特別措置法』が施行されました（平成27年2月に一部施行）。

(2) 本市の動向

- ・ 本計画策定以降，「推進会議」の参画団体・機関との連携の下，計画の取組内容の実行，情報共有，普及啓発等を進めた結果，検査済証交付率は98%台と大幅に向上している一方，違反指導案件は，増築やリフォーム工事に伴うものと，既存建築物に関するものが大半となってきました。
- ・ また，管理不全空き家をはじめとする危険建築物に係る通報は急増し，既存建築物の管理不全から起こる火災や外壁等の落下などの事件・事故が頻発していることから，今後より一層，既存建築物に対する安全確保の監視・チェック等に対する市民ニーズが増大するものと思われます。
- ・ このような状況のなか，本市では建築物の安心安全に係る様々な施策を推進してきました。具体的には，適切な維持管理へと誘導する有効な手段である定期報告制度の対象建築物を拡大し，より多くの既存建築物の状況把握を進め，指導に活かすとともに，次のような既存建築物の安全性向上に係る施策を進めています。
 - 歴史的建築物を保存しながら活用を進めるための「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」（現在「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に改正）の制定
 - 京都市建築審査会からの建議が提出されたことを受けた細街路対策
 - 空き家の活用をはじめ，予防や適正管理等を総合的に推進するための「京都市空き家の活用，適正管理等に関する条例」の制定

など

○ 計画策定以降の主な動き（年表）

	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
社会動向				○耐震改修促進法改正(25.5)	○建築基準法改正(26.6)	○空家等対策の推進に関する特別措置法全部施行(27.5)
	— 近年の主な事件・事故 — ●東日本大震災(23.3)		●福山市ホテル火災(24.5)	●長崎市認知症高齢者グループホーム火災(25.2)	●福岡市診療所火災(25.10)	●川崎市簡易宿所火災(27.5)
京都市の動向	≪京都市建築物安心安全実施計画策定(22.3)≫ ○建築物安心安全実施計画推進会議設立(22.7～) ○はばたけ未来へ！京プラン（京都市基本計画）策定(22.12) ○京都市建築物耐震改修促進計画中間とりまとめ(23.8) ○耐震改修促進ネットワーク会議設立(24.5～) ○定期報告対象建築物拡大(25.4～) ○総合的な空き家対策の取組方針策定(25.7) ○京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例施行(26.4) ○京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例施行(24.4) ○京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例施行(25.11) ○京町家できること集の発行(26.2) ○京都市建築審査会からの細街路対策の推進についての建議(23.2) ○「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」策定(24.7) ○京都市道路の位置の指定の基準の特例に関する条例改正施行(25.4) ○京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例施行(26.4) ○京都市建築基準条例改正全部施行(26.10)					

4 現状と課題

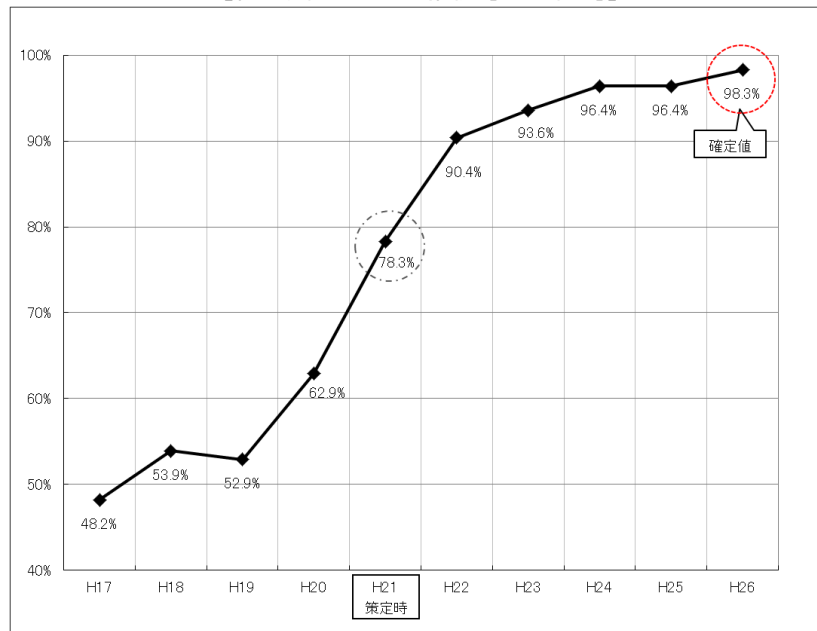
(1) 建築確認検査に関する状況

安全性が確認された新築建築物の増加 ～ 100%に迫る検査済証交付率

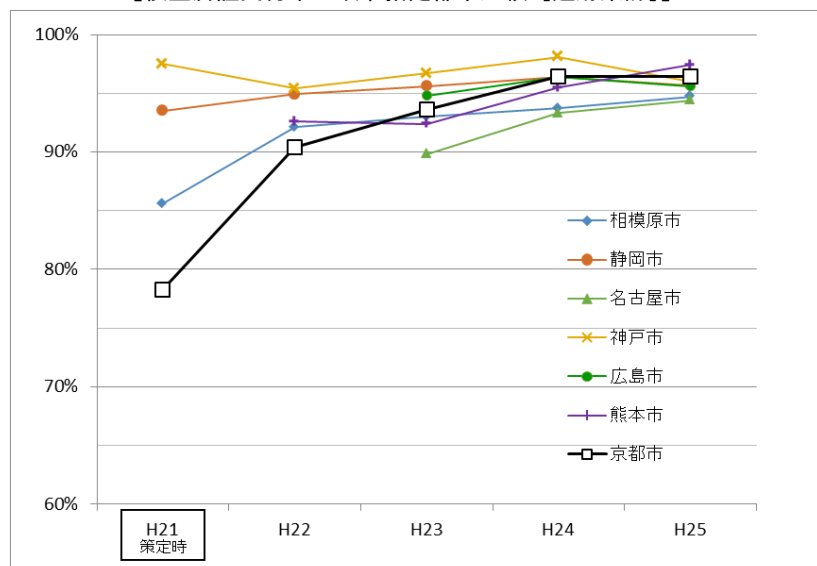
ア 京都市における検査済証交付率の推移

計画策定時の検査済証交付率は、政令指定都市の中でも最低レベルでしたが、平成24年度以降、96%台で推移し、他の政令指定都市と同水準に向上しています。

【検査済証交付率の推移 [追跡集計]】



【検査済証交付率 政令指定都市比較 [追跡集計]】



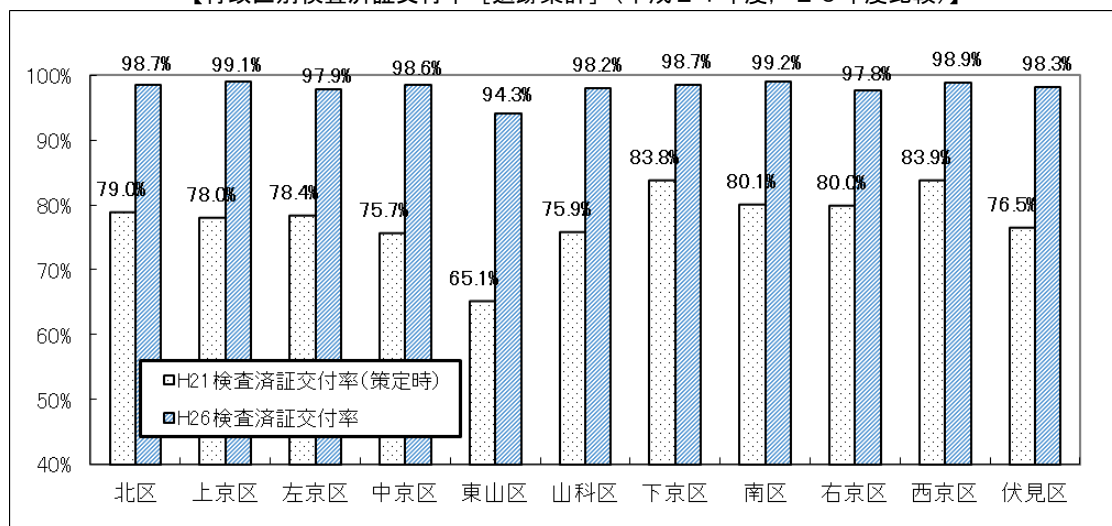
※ 追跡集計を行っている政令指定都市のみの比較

・ 検査済証交付率 [追跡集計] : 確認済証を交付した建築物全てについて検査済証交付の有無を追跡調査して求める、検査済証交付件数の割合

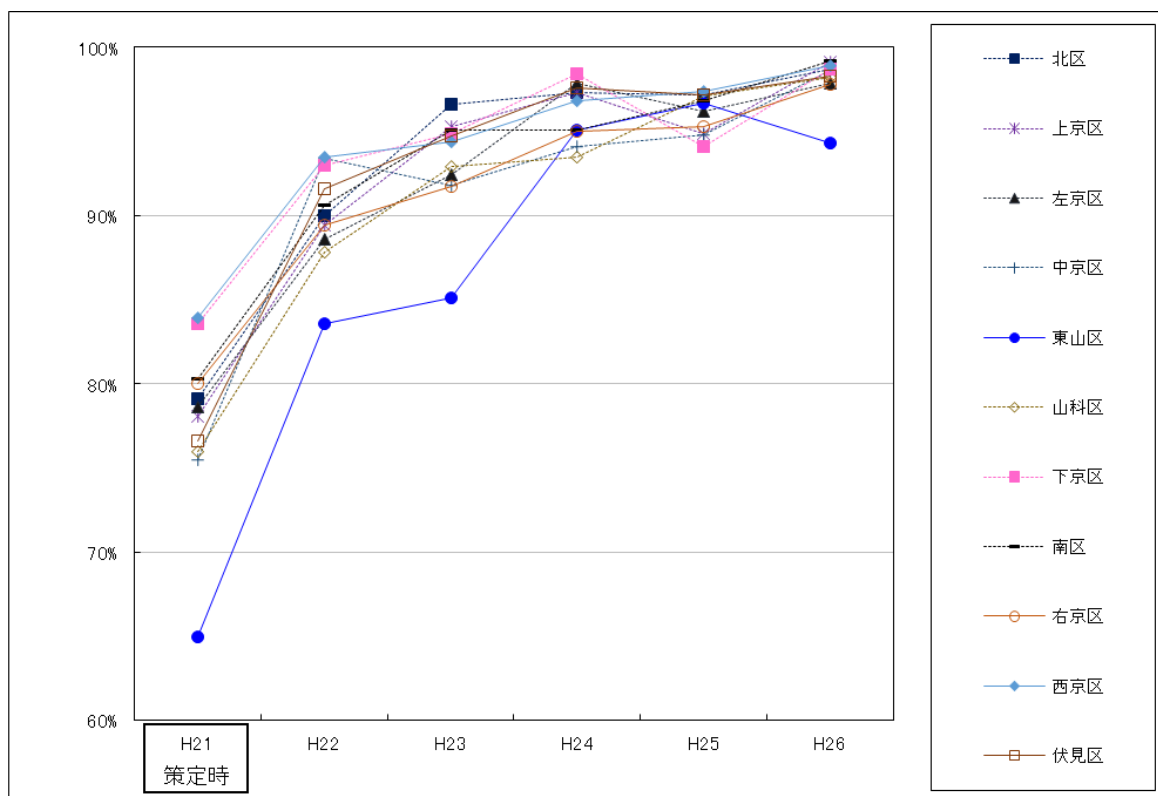
イ 行政区別に見る検査済証交付率

検査済証交付率を行政区別に見ると、計画策定当初、東山区における交付率が著しく低かったのですが（65%）、平成26年度には全ての行政区で向上し（90%超）、行政区ごとの差はほとんど解消されています。

【行政区別検査済証交付率〔追跡集計〕（平成21年度，26年度比較）】



【行政区別検査済証交付率の推移〔追跡集計〕】

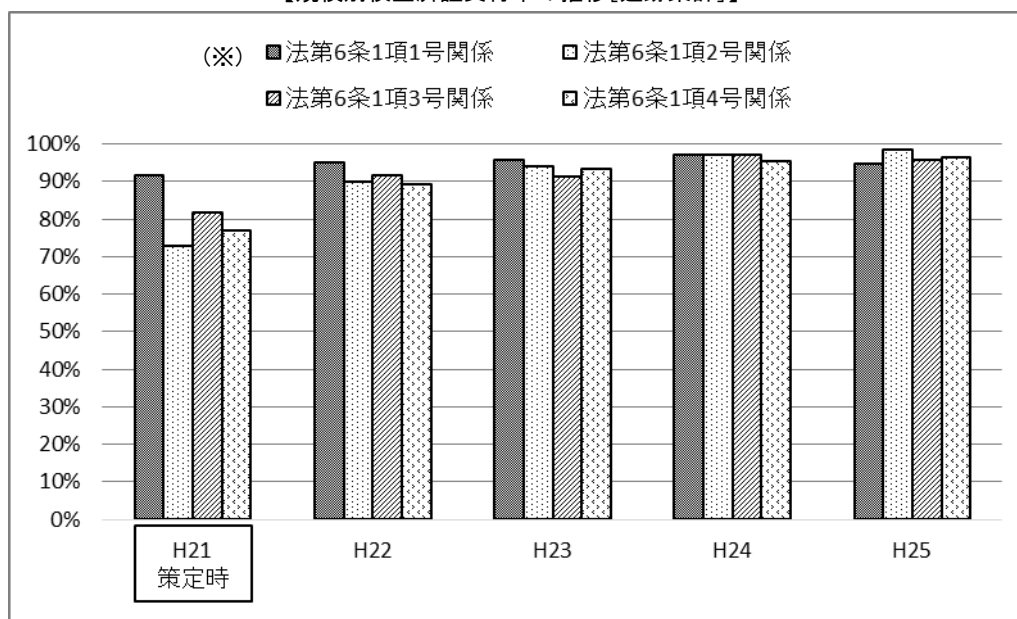


ウ 規模別（建築基準法第6条による分類）に見る検査済証交付率

検査済証交付率を規模別に見ると、建築基準法第6条1項1号の特殊建築物は計画策定当初から90%以上の交付率を維持しています。一方、3階建て木造建築物等が多い同項2号の建築物及び木造2階建て住宅等が多い同項4号の建築物は、計画策定時、70%台と低い交付率でしたが、平成24年度以降は95%以上を維持しています。

結果、全ての規模において、検査済証交付率が95%を超える値となっています。

【規模別検査済証交付率の推移[追跡集計]】



(※)

- ・ 法第6条1項1号：特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積が100㎡を超えるもの
- ・ 法第6条1項2号：木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの
- ・ 法第6条1項3号：木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの
- ・ 法第6条1項4号：前3号に掲げる建築物を除くもの

エ 現状と課題

(ア) 現状

- ・ 検査制度に関するパンフレットによる制度周知、完了検査案内の送付、融資の際の検査済証提出の要件化など、関係機関、関係団体との連携の下、各分野で取組を推進した結果、計画策定当初、78.3%であった検査済証交付率は98%台に向上しています。また、行政区の差もほとんど見られない状況であり、取組の成果が全市的に現れてきています。

(イ) 課題

- ・ 検査済証交付率は飛躍的に向上し、近年、96%以上で推移していますが、残り数%の未交付物件への対策強化が課題となっています。
- ・ 100%に至らない主な要因としては以下の3つが挙げられ、特に②及び③への対策強化が求められています。
 - ① 未着工のまま放置されているもの
 - ② 自己資金のみで工事を実施しているため、融資を受けず、検査済証の必要性を認識していないもの
 - ③ 建築確認どおりの計画で工事がなされていないもの（特に増築に多い傾向がある）
- ・ 全ての建築物に検査済証が交付されるためには、検査済証が適法で安全な建築物の証明であるとの認識を広く建築主に根付かせる必要があるとともに、建築主が望む建築計画が適法に施工することが困難であるにも関わらず、工事監理や工事施工を行う設計者や施工者への行政指導など、引き続き、建築主や事業者の意識改革に向けた強力な行政指導と効果的な啓発を行う必要があります。

(2) 危険建築物に関する状況

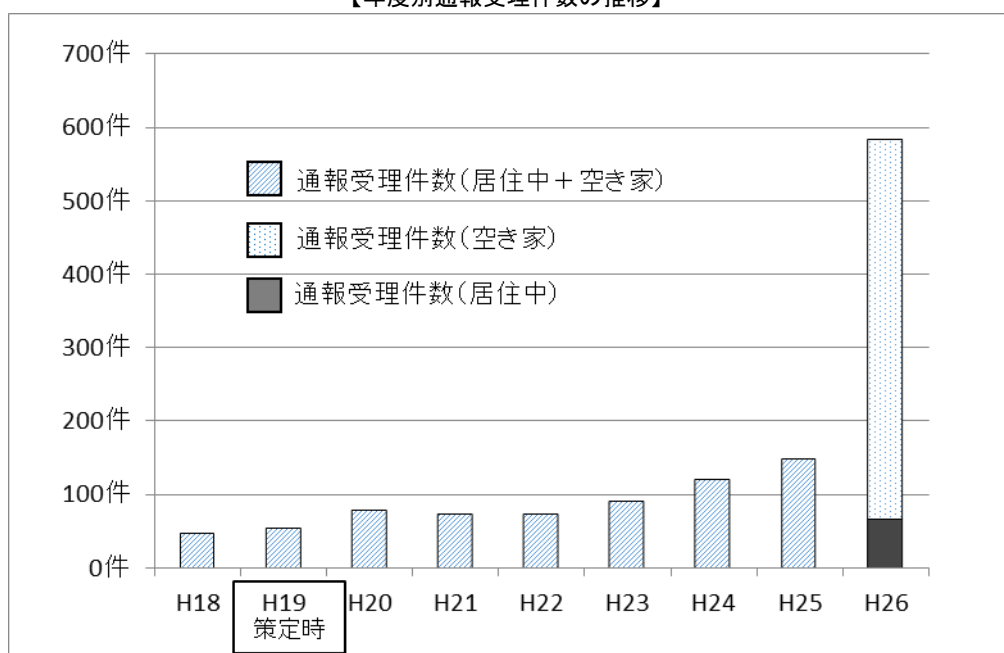
危険建築物に関する通報の急増 ～ 通報の多数を占めるのは空き家

ア 危険建築物通報受理件数と年度別解決済件数

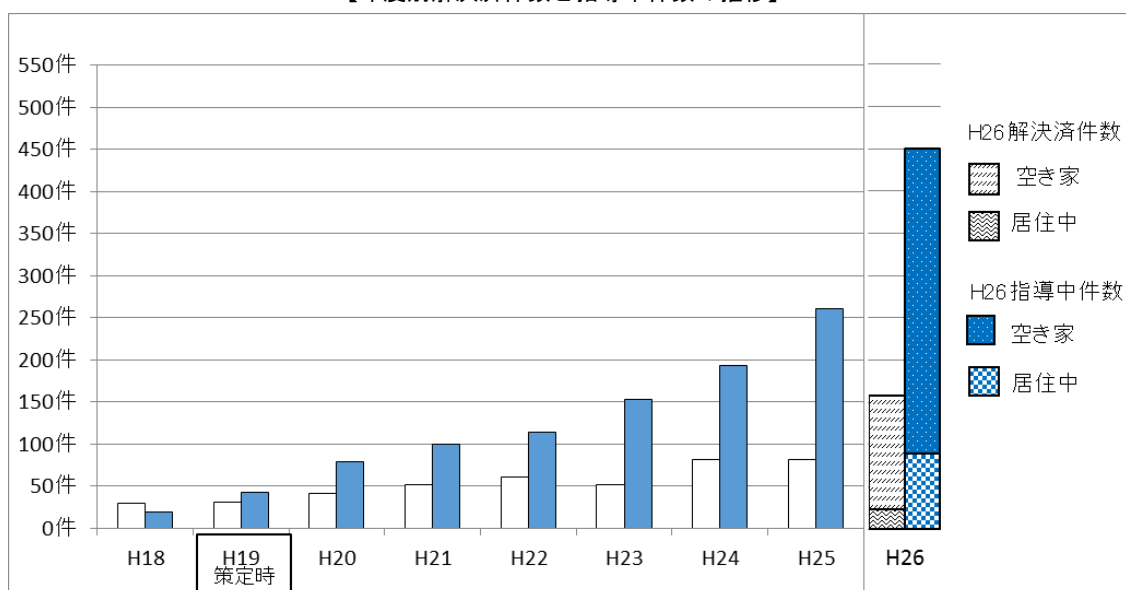
危険建築物に関する通報は、平成20年度以降は年70件程度で推移し、平成23年度以降は年々増加の傾向にあります。これらのうち約8割は空き家に関するものとなっており、平成26年度については、「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」の制定を契機に市民の意識が高まったこと、条例において樹木の繁茂等を管理不全状態の一つに加えたことから、空き家に関する通報が急増しました。

年度別解決済件数は、50～80件程度で推移しており、指導継続中の案件は年々増加の傾向にあります。

【年度別通報受理件数の推移】



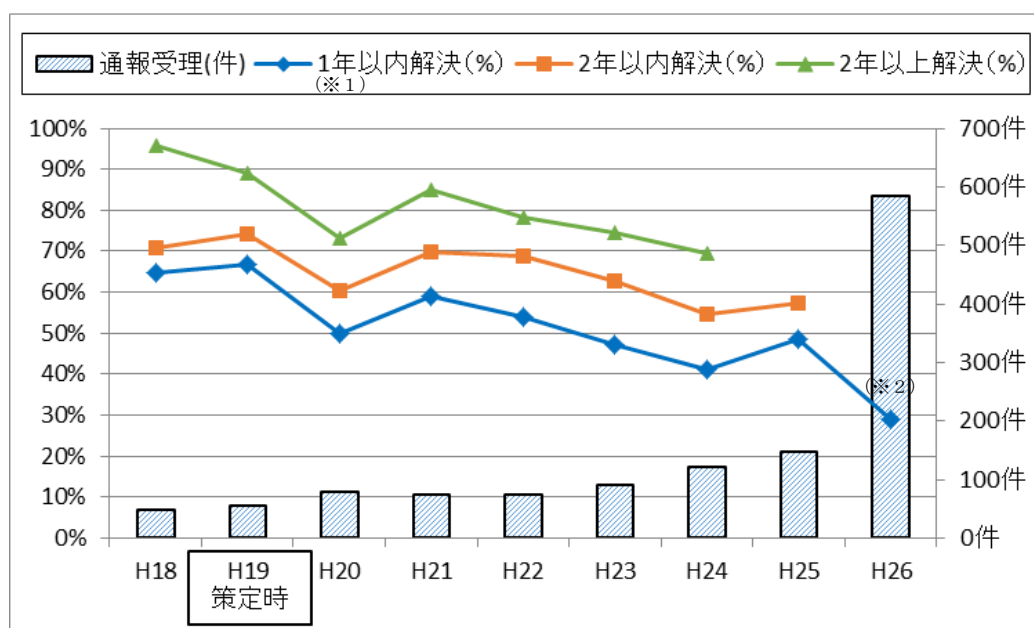
【年度別解決済件数と指導中件数の推移】



イ 危険建築物指導における解決率の推移

通報受理件数のうち、解決した物件の割合について年度ごとに見ると、平成22年度までは約5割～6割が通報受理から1年以内に解決していましたが、平成23年度以降、通報件数の増加に伴い解決率は低下傾向にあります。

【危険建築物指導における通報受理件数と解決率の推移】



※1 1年以内解決率：当該年度における危険建築物の通報受理件数に対する、1年以内に指導終了となる件数の割合

※2 平成26年度末時点の解決率（参考値）

ウ 現状と課題

(ア) 現状

- ・ 本市の特性として、古い木造住宅が多く存在し、これらが空き家になることにより老朽化が進み、周囲にも危険を及ぼす危険建築物となる恐れがあることから、これまで改善指導を中心とした取組を進めてきましたが、通報は年々増加し、指導継続中の案件も大幅に増加しています。
- ・ とりわけ、社会問題化している空き家の増加は、各地で対策が講じられているところですが、本市においてもこの傾向が顕著となっています。
- ・ 本市では、平成26年4月から、都市の活力の維持・向上を目指し、予防や適正管理等を総合的に推進するため、「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」を施行するとともに、体制を整備し、総合的な空き家対策を進めています。
- ・ 平成26年度以降、条例の制定を契機に市民の意識が高まったこと、条例において新たに樹木の繁茂等を空き家の管理不全状態の一つに加えたことにより、通報件数が急増しました。
- ・ このような状況のなか、空き家以外の危険建築物についても、行政指導だけではなく、売却を希望されている場合は不動産関係団体に、改修へ誘導する場合は建築関係団体に協力を求めるなど、推進会議に参画している関係団体の協力の下、解決を図っています。
- ・ また、本市の特性として、特に市街地においては、除却を進めることで空き地が増え、景観や町並みへの影響が生じることが懸念されるとともに、都心部を中心に広く分布する密集市街地や細街路では再建築が困難等の理由から空き家や管理不全の建築物が多く見られるという状況があります。
- ・ これに対しては、細街路対策などでこれまで再建築が不可能なものを可能とする施策の創設や誘導を進めています。

(イ) 課題

- ・ 空き家は相続により権利関係が複雑となっている場合が多いことから、所有者の所在調査に時間がかかり、また、一部の所有者が判明しても当該所有者だけでは、活用・処分意思決定ができないこともあり、指導・解決が困難になりがちです。
- ・ 居住中の家屋は、危険性の認識をしていますが、「所有者が高齢である」、「経済基盤が弱い」など、改善のための費用捻出が難しいために行政指導を進めても改善が進まないものもあり、建築行政での指導では解決できない課題を福祉分野など、他の機関との連携により解決に結びつける仕組みが必要です。
- ・ また、通報件数が増加するなか、全ての案件に対してきめ細かな指導を行うことが難しくなっていることから、関係機関との連携を図りながら、個々の状態に応じた効果的な対応が必要となっています。

(3) 定期報告に関する状況

定期報告対象建築物数を約 600 件から約 3,900 件に拡大

ア 京都市における定期報告対象建築物数

より多くの既存建築物の状態を把握し、適正な維持管理の推進、既存建築物の安全性の更なる向上のため、定期報告制度の対象建築物の指定について規定する京都市建築基準法施行細則を改正、平成 25 年 4 月から施行し、定期報告対象建築物数を約 600 件から約 3,900 件に拡大しました。

【定期報告対象用途一覧(京都市建築基準法施行細則改正前後比較)】

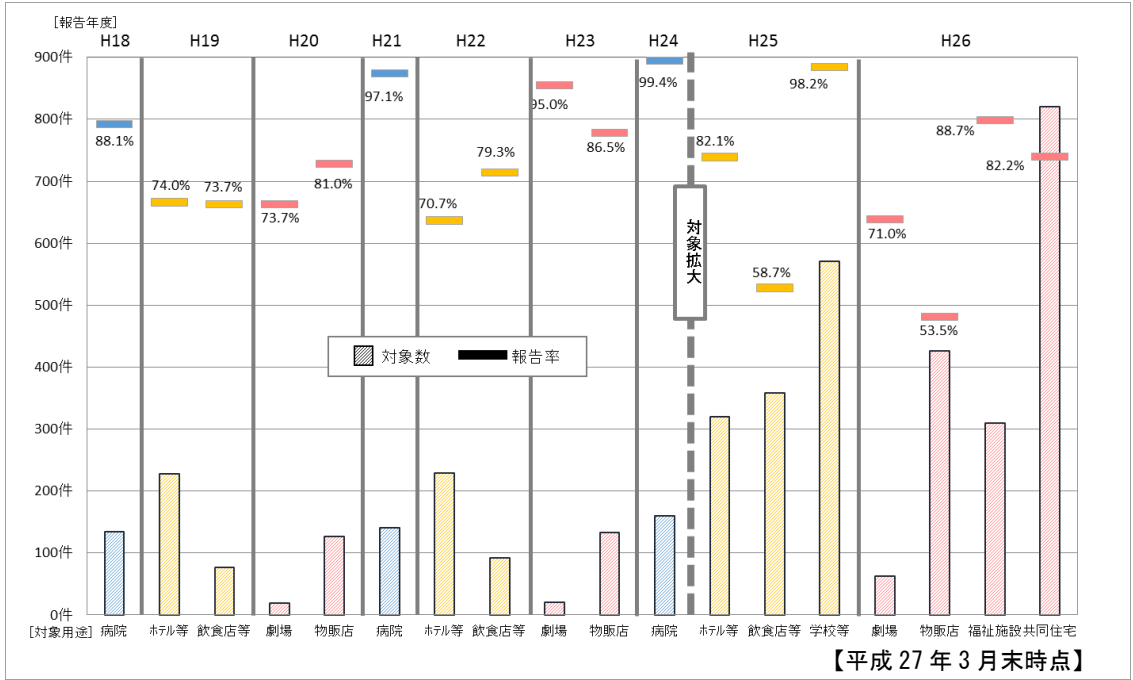
	用途		【改正前】	【改正後】
			床面積 (㎡)	床面積 (㎡)
①	ホテル, 旅館	建築物	1, 000	500
		建築設備	1, 000	1, 000
②	飲食店, パー, キャバレー等	建築物	1, 500	500
		建築設備	1, 500	1, 500
③	学校, 体育館, 博物館, 図書館, スポーツの練習場等	建築物	対象外	1, 000
		建築設備	対象外	1, 500
④	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場, 公会堂, 集会場	建築物	1, 500	500
		建築設備	1, 500	1, 500
⑤	児童福祉施設等	建築物	対象外	500
		建築設備	対象外	1, 500
⑥	百貨店, マーケット, 展示場等	建築物	1, 500	500
		建築設備	1, 500	1, 500
⑦	下宿, 共同住宅, 寄宿舍	建築物	対象外	1, 000
		建築設備	対象外	対象外
⑧	病院, 診療所	建築物	1, 500	500
		建築設備	1, 500	1, 500
⑨	自動車車庫, 自動車修理工場, 映画スタジオ等	建築物	対象外	1, 000
		建築設備	対象外	1, 500
⑩	事務所等	建築物	対象外	1, 000
		建築設備	対象外	1, 500
⑪	前各項に掲げる用途のうち 2 以上の用途に供するもの	建築物	1, 500	1, 500
		建築設備	1, 500	1, 500
対象数			約 600 件	約 3, 900 件

※ 対象数は平成 26 年度末時点で捕捉した件数

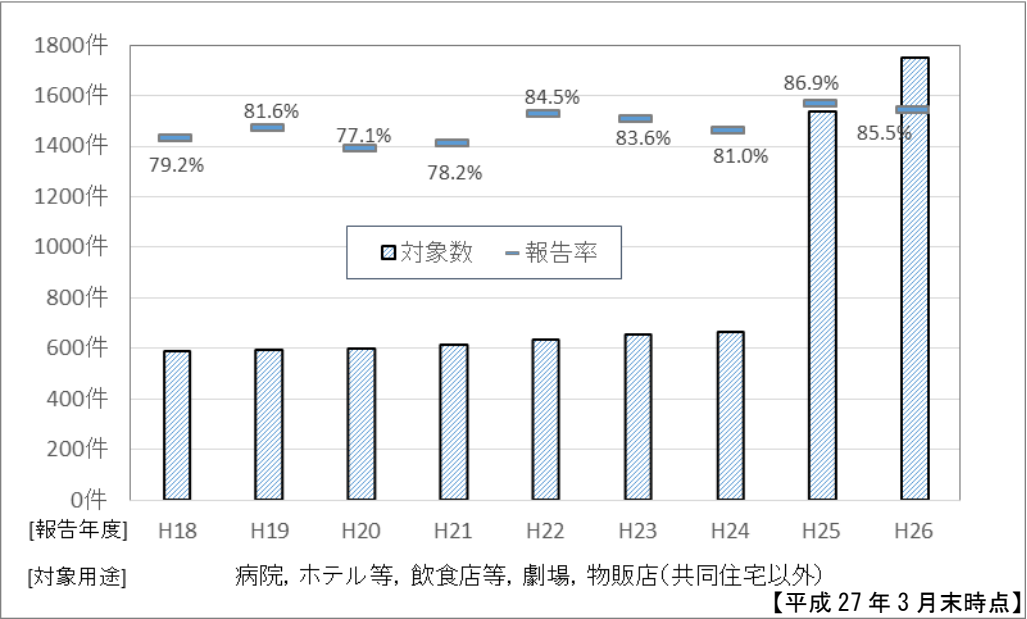
イ 定期報告対象建築物数及び定期報告率の推移

定期報告率（建築物及び建築設備の合計）は、対象建築物拡大後も低下することなく、8割以上を維持しています。特殊建築物の報告率を用途別に見ると、対象建築物を拡大した平成25年度における旅館・ホテルの報告率は、拡大前と比較して82.1%と向上しています。また、飲食店等の報告率は58.7%と低いものの、報告期限以降の提出も多く、報告率は伸びています。

【定期報告対象建築物数及び報告率の推移(建築物)】



【定期報告対象建築物数及び報告率の推移(建築設備)】



【定期報告率の推移(建築物及び建築設備)】

報告年度	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
報告率(%)	79.2	79.0	77.6	81.7	80.7	84.4	84.6	84.6	81.2

【策定時】

ウ 定期報告対象建築物数の政令指定都市比較

防火対象物数に対する定期報告対象建築物数の割合を他の政令指定都市と比較すると、計画策定当初（平成19年3月時点）の比率が1.24%と定期報告対象建築物数が極めて少ない状況でしたが、平成25年4月からの拡大により8.37%となり、他の政令指定都市と比較しても同レベルの水準にまで向上しています。

【防火対象物数と定期報告対象建築物数の比率】

	防火対象物数 (A) [棟]	定期報告対象 建築物数 (B) [棟]	比率 (B/A)	法定人口 (人)
札幌市	70,787	10,133	14.31%	1,913,545
仙台市	不明	4,261	—	1,045,986
新潟市	23,882	860	3.60%	811,901
さいたま市	29,659	2,436	8.21%	1,222,434
千葉市	27,098	1,148	4.24%	961,749
横浜市	84,047	1,964	2.34%	3,688,773
川崎市	42,510	536	1.26%	1,425,512
相模原市	20,092	379	1.89%	717,544
静岡市	27,293	962	3.52%	716,197
浜松市	不明	865	—	800,866
名古屋市	不明	1,627	—	2,263,894
大阪市	不明	16,388	—	2,665,314
堺市	不明	1,956	—	841,966
神戸市	45,026	6,309	14.01%	1,544,200
岡山市	不明	805	—	709,584
広島市	40,408	1,146	2.84%	1,173,843
北九州市	34,328	4,084	11.90%	976,846
福岡市	不明	9,116	—	1,463,743
熊本市	24,850	606	2.44%	734,474
京都市	46,222	3,870	8.37%	1,474,015

※ 数値は平成26年度調査

※ 防火対象物：消防法施行令別表第1(1)項から(16)の3項までに掲げる延べ面積150㎡以上のもの、及び(17)項から(20)項までに掲げるもの

※ 網掛けの自治体は、京都市と人口規模がほぼ同規模の自治体（法定人口約100万人～約190万人）を示す

※ 法定人口：国勢調査（平成22年）による

ウ 現状と課題

(現状)

- ・ 定期報告制度は、行政への調査結果報告の際に、既存建築物の避難上、防火上その他安全上の指導を徹底することにより、法律違反や既存不適格の改善と適切な維持管理の普及促進を図り、既存建築物における安全確保、事故の予防、被害の減少を目的としています。
- ・ また、建築物等の不具合や傷みを早期に発見するため、建築物の定期的な調査・点検により、経年劣化を防止し、建築物の長寿命化、資産価値の維持・向上を図るなど、適切な運用が安全なストック形成への大きな鍵となってきています。
- ・ 計画策定当初、他の政令指定都市と比べても、定期報告対象建築物数は極めて少ない状況であったため、より多くの既存建築物の状態を把握し、他の施策にも反映させるなど、既存建築物の安全性をさらに向上させることが課題となっていました。
- ・ そこで、既存建築物対策の強化のため、平成25年4月から、より広く安全性を確保する必要性が高いと考えられる用途の建築物を指定するとともに、従前の対象建築物の報告義務付け面積の引き下げを行い、これにより、対象建築物は他の政令指定都市の要件に近いものとなり、対象建築物数は約600件から約3,900件にまで増加しています。
- ・ 現在は、定期報告制度の定着に向け、報告率の向上を目指した普及啓発とともに指導強化を図っており、対象拡大後もなお、他都市と比較しても高い報告率で推移しています。
- ・ また、定期報告のための調査を通じて不備事項が明らかになったケースがあるなど、対象を広げたことにより、適切な維持管理が促進される効果があります。
- ・ 今後についても、平成26年の建築基準法改正を受け、更なる対象拡大を予定しています。

(課題)

- ・ 定期報告の対象建築物拡大により、より多くの既存建築物に係る状況を把握することが可能となりましたが、近年の火災事故の例に見られる防火戸の固定等、誤った防火設備の使用と同様の状態は、定期報告においても散見されます。劣化した状態での放置、法規を意識しない改装や増築の実施など、不適切な維持管理状況の解消に向けた取組が必要です。
- ・ これらに対し、行政指導を強化し、改善指導を進めていますが、建築後に発生する維持管理費用への理解がまだ不十分な状況であり、平成25年度の定期報告対象建築物拡大の際には、所有者・管理者から点検や改善に掛かる費用への懸念が多く聞かれました。
- ・ 建築物を適切な状態で維持させるためには定期的な点検が欠かせないこと、交換や修繕に伴う費用が発生すること、適切な維持管理を促進させる定期報告制度は費用対効果があることを、所有者や管理者が実感できる効果的な取組や情報発信を進め、意義も含めた制度の認知度を向上させる必要があります。

(4) 事件・事故に関する状況

既存建築物の管理不全などから起こる事故の発生 ～ 適正な維持管理がされていない建築物の顕在化

ア 近年における主な事件・事故

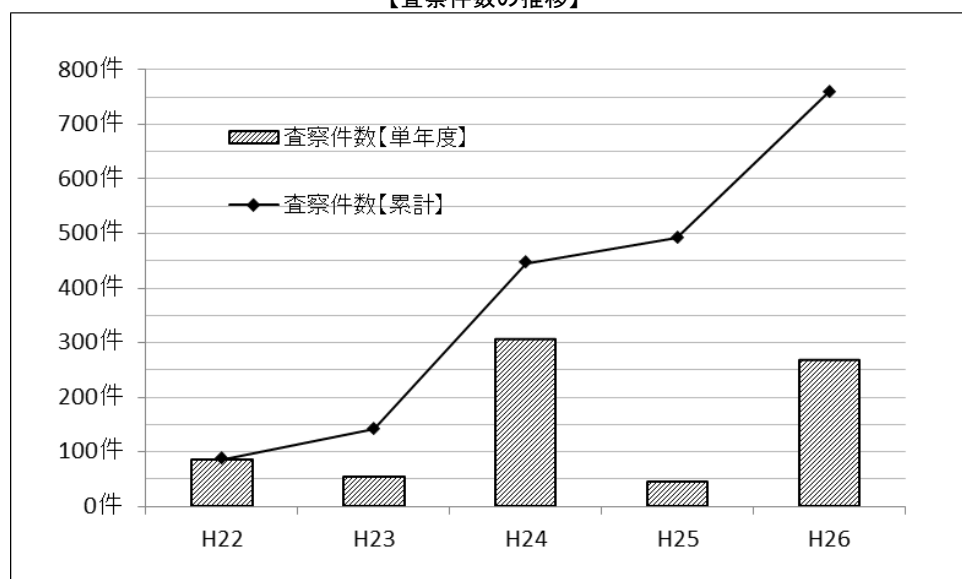
多くの方が利用する施設における防火戸の不備等による火災，外壁タイル等の落下などの管理不全から起こる事件・事故，地震による天井崩落事故や基準に適合しないエレベーターによる事故など，既存建築物に関する事件・事故が全国的に頻発しています。

	用途	近年の主な事件・事故	
(1)	ホテル，旅館	H24. 10 H24. 5	金沢市シンドラー社製エレベーター戸開走行事故（死者 1 名） 福山市ホテル火災（死者 7 名，負傷者 3 名）
(2)	飲食店，バー，キャバレー等	H27. 2 H21. 11 H20. 10 H19. 1	札幌市飲食店ビル広告板落下事故（負傷者 1 名） 高円寺雑居ビル飲食店火災（死者 4 名，負傷者 12 名） 大阪市個室ビデオ店火災（死者 16 名，負傷者 9 名） 宝塚市カラオケボックス火災（死者 3 名，負傷者 5 名）
(3)	学校，体育館，博物館，図書館，スポーツの練習場等	H17. 8	宮城県沖地震における仙台市スポーツ施設天井崩落事故（負傷者多数）
(4)	劇場，映画館，演芸場，観覧場，公会堂，集会場	H23. 3	東日本大震災における東京都内施設天井崩落事故（死者 2 名，負傷者多数）
(5)	児童福祉施設等	H21. 3	群馬県渋川市老人ホーム火災（死者 10 名，負傷者 1 名）
(6)	百貨店，マーケット，展示場等	—	—
(7)	下宿，共同住宅，寄宿舎	H25. 2 H22. 3 H18. 1	長崎市認知症高齢者グループホーム火災（死者 5 名，負傷者 7 名） 札幌市認知症高齢者グループホーム火災（死者 7 名，負傷者 2 名） 長崎県大村市認知症高齢者グループホーム火災（死者 7 名，負傷者 3 名）
(8)	病院，診療所	H25. 10	福岡市診療所火災（死者 10 名，負傷者 5 名）
(9)	自動車車庫，自動車修理工場，映画スタジオ等	—	—
(10)	事務所等	H19. 8 H19. 6 H17. 6	京都市右京区事務所ビル外壁落下事故 東京都新宿区雑居ビル広告板落下事故（負傷者 2 名） 東京都中央区事務所ビル外壁落下事故（負傷者 2 名）

イ 京都市における事件・事故対策

定期的な査察に加え、近年の事故を受けた類似施設の査察が続いています。

【査察件数の推移】



<既存建築物における事件・事故対策>

- ・ 認知症高齢者グループホーム火災に係る緊急点検 (H22, H25)
- ・ ホテル火災に係る緊急点検 (H24)
- ・ 診療所火災に係る緊急点検 (H25)
- ・ 大規模空間を有する建築物の天井崩落対策 (H17～)
- ・ 違法貸ルーム対策 (H25～)
- ・ 違法設置エレベーター対策 (H22～)

ウ 現状と課題

(現状)

- ・ 平成14年以前、完成時に検査済証を受けていない建築物は、建築物の半数以上を占めていました。これらの建築物は建築当時の建築基準に照らして適切に工事がなされたかが判断できず、既存不適格建築物なのか違反建築物なのかの判断も難しいことから、増改築や用途変更、改修などを行ううえで支障となり、適切な維持管理ができていないものや違法増築等につながっているケースも多く見受けられます。
- ・ また、新築時の違反に比べ、既存建築物の違反は確知が難しく、指導が事後対応となりがちです。このため、指定確認検査機関等に、違反が予見される設計等が認められる場合には報告を求め、違反の未然防止を図るなど、既存建築物の増築やリフォーム、用途変更の際に違反が予見されるものを事前に把握する取組を関係機関と連携して進めています。
- ・ 計画策定以降も、福山市のホテル火災、福岡市の診療所火災など既存建築物における事件・事故等（外壁タイル等落下事故、窓ガラス落下事故、天井崩落事故、違法設置エ

レベーターにおける挟まれ事故等)が多発しました。その都度、類似施設への緊急査察を実施し、違反を確知したものには、粘り強い是正指導を行っています。

- ・ 既存建築物の安全性能を確保するため、適切な維持管理への誘導に向け、定期報告制度の効果的な活用に関する所有者・管理者及び調査者・検査者への普及啓発を推進するとともに、不適切な維持管理や違法な建築行為に対する強力な行政指導が必要であることから、定期報告対象建築物の拡大、査察の強化と是正指導、関係機関や関係団体と連携した情報発信を進めています。

(課題)

- ・ これまでの震災や事件・事故等の例から、防災意識の高まりは、発生の直後が最も大きく、行政の啓発や指導についても、「事故を受けて」というものが中心となっています。
- ・ 予防の観点から、事件・事故から得られた知見、定期報告や防災査察等における維持管理の傾向等を日頃の防災意識の啓発に積極的に活用した事件・事故対策が必要となっています。

(5) 違反建築物に関する状況

既存建築物に関する違反建築物指導件数の増加

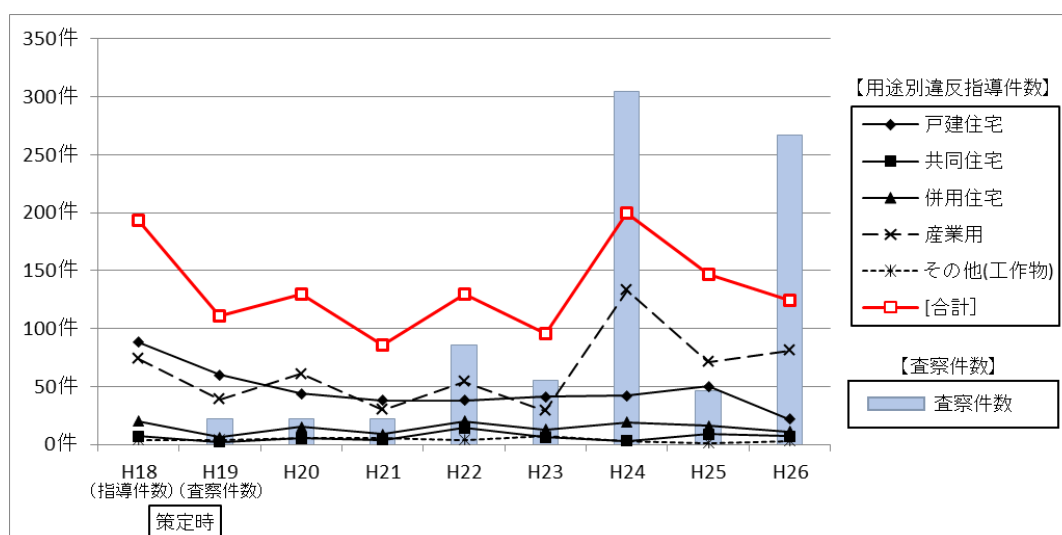
ア 用途別違反建築物指導件数の推移

違反建築物指導件数は、全体として計画策定以前に比べて減少しているものの、事件・事故等に伴う緊急査察等による指導強化により指導件数が近年増加し、また、違反指導案件の大半が既存建築物の増築やリフォーム工事によるものとなっています。

用途別に見ると、戸建住宅に関する違反が多く、近年は微増傾向にあります。また、産業用建物に関する違反が増加していますが、要因としては、平成24年度に起きた広島県福山市のホテル火災を受け、京都市内の旅館・ホテルに対する査察を行ったことが影響しています。

また、平成26年度以降、既存建築物対策を充実させるため査察を拡充しており、査察件数は増加していますが、違反建築物指導件数との大きな関連はありません。

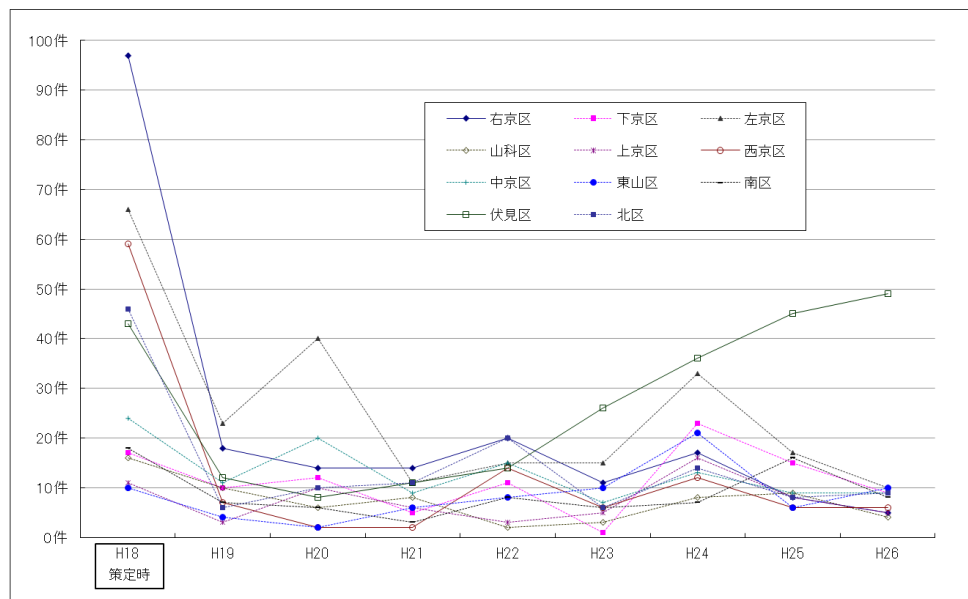
【用途別違反建築物指導件数と査察件数の推移】



イ 行政区別違反建築物指導件数の推移

行政区別では、平成23年度以降、伏見区での違反指導が増加しており、低層住宅が多い周辺区での違反が多い傾向にあります。平成24年度は、旅館・ホテルに対する査察を行ったため、伏見区を筆頭に違反建築物指導件数が増加しています。平成25年度は、大岩街道周辺地域における違反建築物対策の強化により、伏見区での違反指導が急増しています。

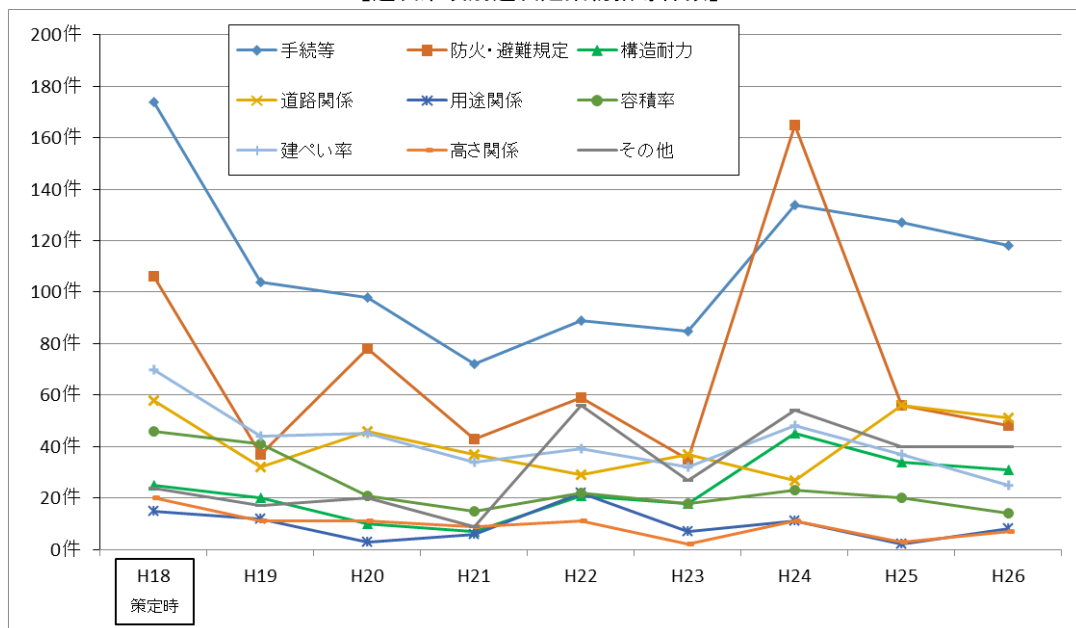
【行政区別違反建築物指導件数】



ウ 違反条項別違反建築物指導件数の推移

違反建築物（手続違反を除く）の違反指導内容を条項別に見ると、防火・避難規定に関する違反が多く、特に、平成24年度は、広島県福山市のホテル火災を受けた旅館・ホテルに対する査察の実施により、防火・避難規定に関する違反が急増しています。また、平成25年度は、道路関係の違反が増加しています。これは、大岩街道周辺地域の違反指導の強化によるものです。

【違反条項別違反建築物指導件数】



エ 現状と課題

(ア) 現状

- ・ 完了検査済証の交付率が96%を超え、それに伴って新築における違反工事は大幅に減少しています。一方、違反建築物件数に占める増築やリフォーム等による違反建築物件数は増加傾向にあり、既存建築物の違反对策、安全対策が主要課題となっています。
- ・ 現在、「予防監察業務（普及啓発、事前指導、関係団体連携等）」により違反を防止するとともに、通報や査察などにより覚知した違反工事については毅然とした対応で指導に臨んでいます。
- ・ 具体的には、違反建築物の予防、早期発見の観点から、推進会議の構成団体との連携による違反建築パトロールの実施等、違反防止の普及啓発を積極的に推進することや、違反が予見される設計等が認められる場合には、指定確認検査機関等に報告を求めることによって違反を未然に防止し、実際に違反を確認した場合には建築基準法第9条に基づく行政命令を行うなどして、法の実効性の確保に努めています。
- ・ 悪質な違反行為には、早期に対処するため、建築基準法第9条第1項に基づく是正措置命令や同条第10項に基づく緊急の工事停止命令、さらには刑事告発や行政代執行を見据えた指導を行っています。
- ・ また、「事件・事故に関する状況」の項でも述べたように、近年に発生した火災事故後の類似施設への緊急査察を実施し、違反を確認したものには、粘り強い是正指導を進めています。

(イ) 課題

- ・ 違反指導の大半が既存建築物となり、居住あるいは使用状態の建築物を現場調査して指導しなければならないこと、建築経緯や現行法の遡及適用等について調査する必要があること、新築建築物と比べて是正費用面、是正に係る使用制限の発生などから、是正に至るまでに相当な時間と労力を要しています。
- ・ これら違反建築物を未然に防止するためにも、引き続き、違反行為に対する毅然とした行政指導や所有者・設計者等への啓発を進めるとともに、建築物の所有者等が主体的に安全性能確保に向かう環境整備が急務となっています。
- ・ 完成時に検査済証の交付を受けていない建築物は、建築当時の建築基準に照らして適切に工事がなされたかが判断できず、既存不適格建築物なのか違反建築物なのかの判断が困難であることから、増改築や用途変更、改修などの際、適法に工事を行わず、違反行為につながる事例が散見されます。
- ・ 建築後であっても、法に適合しているとの確認がなされれば、その後の改修等も容易になり、様々な公的な支援制度の活用が可能となることから、これらの仕組み作りが必要となっています。

5 9つの取組の成果と今後充実する取組

本計画では、「安全な新築建築物を生み出す」「既存建築物を安全なものにしていく」「施策を効果的に推進するための環境を形成する」という3つの施策目標を掲げて、これらの施策目標を達成するため、9つのグループに取組を区分し、取組単位で目標指標の設定及び具体的な施策を進めています。

これら各項目について、現状の目標指標の達成状況と取組の成果、今後充実する取組の方向性について検討を行いました。

なお、建築物の耐震化（取組項目(5)「耐震診断・耐震改修関連施策の着実な展開」）に係る検証等については、別途、平成27年度の次期京都市建築物耐震改修促進計画（仮称）の策定作業の中で行います。

〇計画における目標指標の概要

項目	指標	現況（計画策定時）	目標値
安全な新築建築物を生み出す			
(1) 多様な機関の連携による完了検査の徹底と建築主・事業者等の意識改革による安全性の確保	検査済証交付率（追跡集計）	78.3%（H18）	○3年後（平成24年度末）までに：90% ○5年後（平成26年度末）までに：100%
既存建築物を安全なものにしていく			
(2) 定期報告制度の対象建築物拡大と調査データ活用の促進	定期報告提出率、定期報告対象建築物数	定期報告提出率（H18）79.2%	○定期報告提出率 10年後（平成31年度末）までに：85% ○定期報告対象建築物数：対象用途の拡大、面積基準の引下げ等
(3) 既存違反建築物対策の強化	改善指導件数	22件（H19） ※建築物防災査察によるもの	○改善指導件数の拡大と既存建築物対策の総合的、体系的な施策展開
(4) 事件・事故対策の推進	改善指導件数	22件（H19） ※建築物防災査察によるもの	○改善指導件数の拡大と既存建築物対策の総合的、体系的な施策展開
(5) ※耐震診断・耐震改修関連施策の着実な展開	耐震化率	住宅：69.3%、 特定建築物：82.1%、 市有建築物：67.7%（一部除く）（H18）	○平成27年度末までに 住宅：90%、特定建築物：90%、市有建築物：90%（一部除く）
(6) 危険建築物対策の強化	早期解決率	63%（H19）	○空き家発生予防の推進 早期解決率：3年後（平成24年度末）までに75%
施策を効果的に推進するための環境を形成する			
(7) モデルエリアにおける各種施策の展開	公民協働のモデルエリアの設定	なし（H19）	○公民協働のモデルエリアの選定：1エリアの設定（例：1学区等）
(8) 各種法制度や京都基準作成の研究、建築基準法の円滑な運用に対する検討等	研究の実施、要望活動の実施	建築法令実務ハンドブックの改正、新景観政策の施行、京都市狭あい道路整備事業のモデル実施（H19）	○法規制の合理化の実現
(9) 関係団体との連携による情報提供・環境形成の推進	施策推進体制の構築	定期的な情報交換会開催：1回／年（京都市違反建築防止推進会議）	○毎年、施策の進行状況について点検と評価を行い、各種施策の実行を推進
※別途、次期京都市建築物耐震改修促進計画（仮称）の策定作業の中で検討を行う。			

○ 施策全体の進捗状況と今後充実する取組の方向性

(詳細は別紙「施策実施状況一覧」参照)

新築建築物への対策		
(1)多様な機関の連携による完了検査の徹底と建築主・事業者等の意識改革による安全性の確保		
実施済み又は実施中		20 施策
一部着手済み		5 施策
未着手		0 施策
合計		25 施策
既存建築物への対策		
(2)定期報告制度の対象建築物拡大と調査データ活用の促進		
実施済み又は実施中		13 施策
一部着手済み		1 施策
未着手		0 施策
合計		14 施策
(3)既存違反建築物対策の強化		
実施済み又は実施中		6 施策
一部着手済み		4 施策
未着手		0 施策
合計		10 施策
(4)事件・事故対策の推進		
実施済み又は実施中		7 施策
一部着手済み		1 施策
未着手		0 施策
合計		8 施策
(5)耐震診断・耐震改修関連施策の着実な展開(※)		
実施済み又は実施中		13 施策
一部着手済み		0 施策
未着手		0 施策
合計		13 施策
(6)危険建築物対策の強化		
実施済み又は実施中		4 施策
一部着手済み		4 施策
未着手		0 施策
合計		8 施策
施策を効果的に推進するための取組み		
(7)モデルエリアにおける各種施策の展開		
実施済み又は実施中		0 施策
一部着手済み		9 施策
未着手		0 施策
合計		9 施策
(8)各種法制度や京都基準策定の研究, 建築基準法の円滑な運用に対する検討等		
実施済み又は実施中		7 施策
一部着手済み		0 施策
未着手		0 施策
合計		7 施策
(9)関係団体との連携による情報提供・環境形成の推進		
実施済み又は実施中		6 施策

	一部着手済み	1 施策
	未着手	0 施策
	合計	7 施策
	実施済み又は実施中	7 6 施策
全 体	一部着手済み	2 5 施策
	未着手	0 施策
		1 0 1 施策

※ 検証については、別途、次期京都市建築物耐震改修促進計画（仮称）の策定作業の中で検討を行う。

- ・ 現在、計画に掲げる 1 0 1 の施策すべてについて実施済み、実施中又は一部着手しています。
- ・ 先に述べたように、検査済証交付率が 9 8 . 3 %（平成 2 6 年度確定値）に向上するとともに、定期報告の提出率は 8 割以上を維持するなど、施策目標に向けて、着実に取組を進めています。
- ・ 具体的な取組成果や今後充実する取組については、この項の取組ごとに示していきますが、既に着手し、検討を進めている「定期報告制度の実効性のある運用に向けた取組」や「既存建築物評価の仕組みづくり」などの取組を更に推進させるとともに、少子高齢化社会を迎え、建築物の安心安全の確保をいかに進めていくべきかといった視点で、公民一体となった議論を進めながら、引き続き、取組を進めていきます。

○各取組の成果と今後充実する取組について

安全な新築建築物を生み出す

【取組項目：(1)】

多様な機関の連携による完了検査の徹底と建築主・事業者等の意識改革による安全性の確保

ア 目標指標の達成状況

指 標	検査済証交付率 [追跡集計]		
計画策定時点(H21)	78.3%	中間点検時点(H26)	98.3%
目 標 値	3年後(平成24年度末)までに：90% 5年後(平成26年度末)までに：100%		

イ これまでの取組成果

(ア) 建築主への普及啓発強化

- ・ 指定確認検査機関との連携により、確認済証交付時にわかりやすいパンフレットの配布や完了検査受検案内の送付、検査済証シールの配布を実施
- ・ 関係機関や関係団体との連携により、違反建築防止に係るPRポスターやリーフレット、ホームページによる発信
- ・ 関係機関や関係団体と連携し、違反行為に対する牽制と早期発見、早期是正の推進を目的としたパトロールを実施

(イ) 事業者向けの普及啓発強化

- ・ 関係機関や関係団体との連携による違反建築防止に係るPRポスターやリーフレットの配布
- ・ 関係機関や関係団体による工事監理の徹底やコンプライアンスの向上に係る研修会の実施

(ウ) 工事監理の徹底

- ・ 関係行政機関内における不適切な事業者の情報共有
- ・ 建築士事務所への立入指導や工事監理者選定の指導の徹底

(エ) 各種申請等における検査済証の要件化等

- ・ 多くの金融機関において、住宅ローン取扱時における検査済証提示の要件化
- ・ 不動産関係団体による検査済証有無の項目の入った重要事項説明書の書式作成及び配布

(オ) 検査済証の有無によるメリット、ペナルティの検討

- ・ 本市からの要請に基づく違反建築物に対するエネルギー供給保留の実施



ウ 充実する取組について

「４ 現状と課題」においても述べているように、近年、96%台で推移しており、飛躍的に検査済証交付率は向上していますが、100%に至らない主な要因は以下の3つが挙げられます。

- ① 未着工のまま放置されているもの
- ② 自己資金のみで工事を実施しているため、融資を受けず、検査済証の必要性を認識していないもの
- ③ 確認どおりの計画で工事がなされていないもの（特に増築に多い傾向がある）

検査済証交付率を100%にするためには、②及び③の要因の解消が重要であり、検査済証が建築物の適法性の証明であるとの認識を広く建築主に根付かせるための効果的な啓発とともに、適法ではない計画を、建築主が望むままに工事監理や工事施工を実施する設計者や施工者への行政指導を強力に推し進め、未受検を未然に防止する以下の取組を充実させます。

（ア）建築主への意識啓発の強化

- ・ 未受検の場合、建築基準法第12条に基づく報告を求められることや、将来の増改築等に必要の手続きができない可能性がある、といったリスクを建築主に明確に伝えるリーフレットの作成と配布
- ・ 上記と同じく未受検のリスクを明記した完了検査受検案内の送付
- ・ 市の広報媒体を活用した市民への普及啓発の実施
- ・ 完了検査受検のモチベーション向上のため、検査済証プレート等の支給の継続実施

（イ）増築工事等の融資に対する検査済証の要件化の検討

- ・ 増加傾向にある増築工事やリフォーム工事等の融資における検査済証の要件化などについての検討を進めます。

（ウ）パトロールの実施時期の見直し

- ・ 完了検査未受検物件を対象としたパトロールに加え、増築工事を中心に工事中のパトロールを強化し、違反の未然防止及び完了検査受検を促します。

既存建築物を安全なものにしていく

【取組項目：(2)から(4)】

定期報告制度の対象建築物拡大と調査データ活用の促進

既存違反建築物対策の強化

事件・事故対策の推進

ア 目標指標の達成状況

(ア) 定期報告制度

指 標	定期報告提出率，定期報告対象建築物数		
計画策定時点(H18)	定期報告提出率： 79.2%	中間点検時点 (H26)	定期報告提出率： 81.2%
	定期報告対象建築物数： 約600件		定期報告対象建築物数： 約3,900件
目 標 値	定期報告提出率：10年後（平成31年度末）までに：85% 定期報告対象建築物数：対象用途の拡大，面積基準の引下げ等		

(イ) 既存違反建築物，事件・事故対策

指 標	改善指導件数
計画策定時点(H19)	22件（毎年実施している建築物防災査察によるもの）
中間点検時点(H26) ※H22～H26の査案件数累計	759件（査察によるもの） ※はばたけ未来へ！京プラン実施計画において，平成22年度から平成32年度末に査察件数累計2,000件を目標値として設定し，取組を進めている。
目 標 値	改善指導件数の拡大と既存建築物対策の総合的，体系的な施策展開

※ 既存違反建築物対策の強化と事件・事故対策の推進は連携して取り組む必要があるため，同じ目標を設定

イ これまでの取組成果

(ア) 定期報告制度の対象建築物拡大と調査データ活用の促進

① 定期報告制度の着実な実施や対象建築物の拡大

- ・ 本市主催による説明会の実施（所有者・管理者向け，調査者・検査者向け）
- ・ 関係団体による定期報告制度に関する研修の実施
- ・ 指定確認検査機関との連携により，確認済証交付時に定期報告対象建築物に対して定期報告制度を説明したパンフレットを配布
- ・ 平成25年4月から，対象建築物を約600件から約3,900件に拡大
- ・ 定期報告対象建築物の台帳を拡充

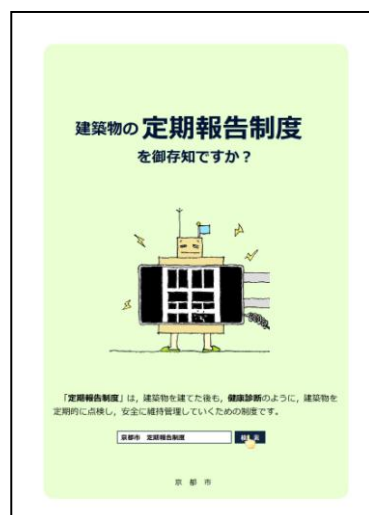
② 定期報告書の適切な記載を促す環境整備

- ・ 調査事業者にわかりやすく説明するためのマニュアルの作成と、説明会等での配布やホームページへの掲載

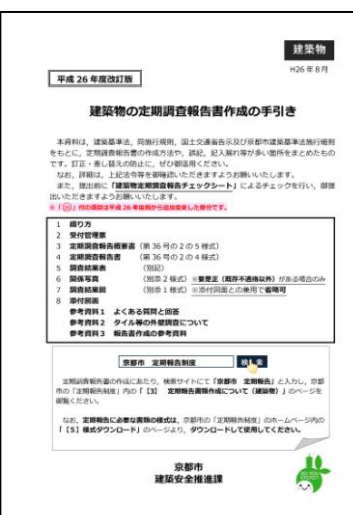
③ 審査体制の整備や報告書の積極的な活用

- ・ 窓口の一元化による業務の合理化
- ・ 定期報告制度を活用した、不適切な維持管理に対する改善指導の強化（改善計画及び改善完了報告書提出を求める文書の交付等）
- ・ 未報告建築物の所有者・管理者への文書による督促及び必要に応じて査察を実施し、定期調査の実施と報告書の提出を指導
- ・ 是正事項に関する改善報告書提出の指導を強化

取組事例



定期報告制度紹介パンフレット



定期報告書作成の手引き



定期報告説明会の様子

(イ) 既存違反建築物対策の強化及び事件・事故対策の推進

① 情報の伝達と適切な維持管理の推進

- ・ 違反通報や情報交換による関係機関との関係強化、重要事項説明書の充実等、関係団体内での違反建築物に係る情報伝達の促進

② 業務内容と業務執行体制の検討

- ・ 定期報告及び既存建築物対策の窓口を一元化し、定期報告による既存建築物情報を活用した査察の企画や事故防止の周知啓発、指導等が行えるよう、執行体制を合理化

③ 指導基準の作成や査察の強化、重点化

- ・ 庁内の情報共有のための「安心・安全の建築・まちづくり庁内ネットワーク会議」を活用した情報共有や庁内の関係部署との連携強化

④ 事件・事故対策の強化

- ・ 定期報告対象建築物の拡大による過去の事故を踏まえた指導の強化
- ・ 関係機関相互の情報共有の強化

⑤ 事件・事故情報の告知、広報

- ・ 過去の事件・事故に関する注意喚起に係る情報をホームページや説明会の場にて周知
- ・ 事件・事故後の査察における結果を広報

⑥ 査察の強化、重点化

- ・ 消防局との連携による査察の実施

取組事例



査察の様子

建築物の防火扉は重要です！

近年、建築物の火災により、多くの死者が出た事故が報告されています。防火扉が閉まらないうちに、火災の発生により、火災の拡大を防ぐことができません。防火扉の点検・修理は、防火扉の機能を確保するため、必ず実施してください。

防火扉の点検・修理について

防火扉は、火災発生時に、火の蔓延を防ぐために重要な役割を果たします。防火扉の点検・修理は、防火扉の機能を確保するため、必ず実施してください。

防火扉の点検・修理の方法

防火扉の点検・修理は、防火扉の機能を確保するため、必ず実施してください。

大規模空間の吊り天井

大規模空間の吊り天井は、火災発生時に、火の蔓延を防ぐために重要な役割を果たします。吊り天井の点検・修理は、吊り天井の機能を確保するため、必ず実施してください。

吊り天井の点検・修理について

吊り天井の点検・修理は、吊り天井の機能を確保するため、必ず実施してください。

吊り天井の点検・修理の方法

吊り天井の点検・修理は、吊り天井の機能を確保するため、必ず実施してください。

建築物の事件・事故対策の御案内

建築物の事件・事故対策は、建築物の安全を確保するために重要な役割を果たします。建築物の事件・事故対策は、建築物の安全を確保するため、必ず実施してください。

建築物の事件・事故対策の方法

建築物の事件・事故対策は、建築物の安全を確保するため、必ず実施してください。

注意ください！

建築物の事件・事故対策は、建築物の安全を確保するために重要な役割を果たします。建築物の事件・事故対策は、建築物の安全を確保するため、必ず実施してください。

建築物の事件・事故対策の方法

建築物の事件・事故対策は、建築物の安全を確保するため、必ず実施してください。

事件・事故に関する注意喚起ビラ

ウ 充実する取組について

「４ 現状と課題」においても述べているように、定期報告の対象建築物拡大により、より多くの既存建築物に係る状況の把握は可能となってきましたが、近年の火災事故の例に見られる防火戸の固定等、誤った防火設備の使用と同様の状態は定期報告においても散見され、劣化した状態での放置、法規を意識しない改装や増築の実施など、不適切な維持管理状況の解消に向けた取組が必要です。

これらに対し、行政指導を強化し、改善指導を進めていますが、平成２５年度の定期報告対象建築物拡大の際には、所有者・管理者から点検や改善に掛かる費用への懸念が多く聞かれ、建築後に発生する維持管理費用への理解がまだ不十分な状況です。

建築物を適切な状態で維持させるためには定期的な点検が欠かせないこと、交換や修繕に伴う費用が発生すること、適切な維持管理を促進させる定期報告制度は費用対効果があること等を所有者や管理者が強く認識できる効果的な取組や情報発信により、意義も含めた制度の認知度を向上させる必要があります。

また、これまでの震災や事件・事故等の例から、防災意識の高まりは発生の直後が最も大きく、行政の啓発や指導についても、「事故を受けて」というものが中心となっています。

予防の観点から、事件・事故から得られた知見や定期報告及び防災査察等での維持管理の傾向等を日頃の防災意識の啓発に積極的に活用した事件・事故対策が重要であり、既存建築物対策の総合的、体系的な施策を展開するため、定期報告制度を核に、制度を更に活用した施策の充実を図っていきます。

（ア）更なる定期報告対象建築物の拡大

- ・ 平成２６年６月の建築基準法改正も踏まえた更なる定期報告対象建築物の拡大を進めます。
- ・ これまで進めてきた定期報告を活用した違反指導や啓発等の更なる推進を図ります。

（イ）用途ごとの所有者・管理者目線の制度周知及び情報提供（リーフレット等）

- ・ 所有者・管理者が定期報告制度の趣旨や効果などをより一層深く理解し、制度の活用を進めるために必要な情報の検討と発信をしていきます。
- ・ 定期調査や定期検査結果を活用し、日常的に適法かつ適切な維持管理を行うための（建築物の改装等も含めた）事例をわかりやすく情報発信していきます。
- ・ 情報はリーフレット、インターネット等の媒体を用い、用途ごとの業界団体のほか、建築、不動産、建物管理等、維持管理に係る幅広い窓口を通じた効果的な情報提供を行います。

（ウ）定期報告済リストの公表等によるインセンティブ（動機付け）の創出

- ・ 定期報告済リストの公表により、不動産その他の事業者を含む市民に対する定期報告概要書閲覧の促進を図り、定期報告情報の利活用を促進させます。
- ・ 定期報告情報の利活用促進により、定期報告制度の認知度の向上と事業者への定期報告情報活用への動機付けを促進させます。

- ・ 定期報告済リストの公表と併せ、報告済建築物へのステッカーの発行等、市民へのわかりやすい可視化の手法の検討を進めます。

(エ) 事前予防のための実例公表

- ・ 査察結果は、全国で発生した事件・事故情報や定期報告における指摘の傾向等と併せ、事件・事故防止につながる周知・啓発に幅広く活用していきます。
- ・ 関係団体と連携し、事故防止や安全性向上のため、優れた対策事例を効果的に紹介する方法についての検討を進めます。

(オ) 事前予防の観点からの防災査察の強化

- ・ 定期報告対象建築物の拡大により、既存建築物の建物情報や所有者情報をより多く把握できるようになることから、提出の有無の情報も含め、定期報告の情報を有効に活用し、過去の事件・事故（火災事故、外壁タイル等落下事故、天井崩落事故など）を踏まえた防災査察を強化します。

(カ) 既存建築物違反の未然防止対策

- ・ 事前予防の観点から、既存建築物の違反内容等の分析を行い、今後の有効な対策の研究を進めていきます。
- ・ 指定確認検査機関と連携して進めている、確認申請段階で違反が予見される建築物について情報共有を更に強化するとともに、完了検査未受検物件を対象としたパトロールや増築工事を中心に工事中の建築物を対象としたパトロールの強化を図り、完了検査受検を促します。

【取組項目：(6)】

危険建築物対策の強化

ア 目標指標の達成状況

※ 早期解決率：当該年度における危険建築物の通報受理件数に対する、1年以内に指導終了となる件数の割合

指 標	早期解決率		
計画策定時点(H19)	63.0%	中間点検時点(H26)	48.6%
目 標 値	空き家発生予防の推進 早期解決率：3年後（平成24年度末）までに：75%		

※ 平成19年度における、危険建築物の通報受理件数に対する、2年以内に指導終了となる案件の割合は70.4%

イ これまでの取組成果

(ア) 業務内容と業務執行体制の検討

- ・ 「空き家の発生の予防」「活用・流通の促進」「適正管理」等の空き家対策を総合的に推進するため「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」（以下「空き家条例」という。）を平成26年4月に施行しました。
- ・ 空き家条例に基づく施策を推進するための組織として、「まち再生・創造推進室」を設置しました。

(イ) 適切な維持管理の促進

- ・ 通報やパトロールにより覚知した危険建築物の所有者に対して指導を行うことで、危険個所の改善等が行われています。
- ・ 危険建築物対策分科会において、参画団体との意見交換・情報共有を図ることで、解決につながっています。
- ・ 区役所・支所等からの情報に基づき、地域や高齢者の集まり等に司法書士と本市職員が参加し、相続など、空き家の発生の予防をテーマとした「おしかけ講座」を開催（平成26年度：16回開催）
- ・ 「地域の空き家相談員」（登録者201名）が活用方法等の相談を実施（平成26年度：39件）
- ・ 「空き家活用・流通支援専門家派遣制度」として、建築士及び地域の空き家相談員を派遣（平成26年度：30件）
- ・ 「空き家活用・流通支援等補助金」として、空き家を活用・流通させる場合に必要な改修費や家財の撤去費の一部を補助（最大90万円）（平成26年度：47件）
- ・ 空き家条例に基づき、管理不全の早期の段階から、きめ細かな指導等を実施するとともに、緊急性が高いものについては、安全確保のための措置（標識の設置、緊急安全措置等）を実施

(ウ) 地域における活動を中心とした関係機関の連携

- ・ 地域の自治組織等が主体となつて行う空き家の発生の予防や活用等に関する取組に対して、市が支援を行う「地域連携型空き家流通促進事業」を実施（～平成26年度末：21地域団体）
- ・ 関係団体と連携し、危険建築物個々の事情に応じた相談体制の構築を進めています。

取組事例



管理不全状態の建築物の調査の様子



「おしかけ講座」の様子

ウ 充実する取組について

近年、空き家に係る問題が顕在化することにより、通報件数は増加傾向にあるのに対し、所有者の特定が難航するものも多いため、解決率は低下していますが、平成26年度から推進している総合的な空き家対策により、解決の促進が望めます。

空き家は、相続により権利関係が複雑になっている場合もあり、所有者の所在調査に時間がかかるなど、指導が困難なケースが増加しています。

居住中の家屋は、危険性の認識をしても、「所有者が高齢である」、「経済基盤が弱い」など、改善のための費用捻出が難しいために行政指導を進めても改善が進まないものもあり、建築行政での指導では解決できない課題を、福祉分野など、他の機関との連携により解決に結びつける仕組みが必要です。

また、緊急性が低く、自主的な改善が望まれるものに対しては、課題に応じ、多様な機関の効果的な取組を横断的に活用できる仕組み作りの検討を進めていきます。

(ア) 空き家対策の更なる推進

① 空き家の発生の予防

- ・ より幅広くきめ細かに「空き家に関する市民意識を醸成するための普及・啓発」を実施します。

② 空き家の活用・流通の促進

- ・ 関係業界団体と連携しながら、空き家対策を進めるうえで課題となっている「空き家に係る権利関係の整理」に対する今後の支援のあり方を検討します。
- ・ 「空き家活用・流通支援等補助金」の要件を緩和し、活用を促進します。

③ 空き家の適正管理の推進

- ・ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたこと、また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の対象となった「特定空家等」に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなったことを踏まえ、指導・勧告等を実施していきます。また、本市からの勧告に応じない事例については、代執行を視野に入れ、断固たる姿勢で臨みます。

(イ) 他の機関との連携による改善指導に向けた環境整備

所有者の事情によっては建築行政による指導だけでは改善が困難なケースについて、他の機関との情報共有を図ることにより、解決策の検討を進めます。

(ウ) 自主改善を促す効果的な支援のあり方の検討

所有者による自主改善を支援するため、すまいよろず相談や耐震化支援制度等の既存制度の活用を図っていますが、更に効果的な支援のあり方についての検討を進めます。

施策を効果的に推進するための環境を形成する

【取組項目：(7)】

モデルエリアにおける各種施策の展開

ア 目標指標の達成状況

指 標	公民協働のモデルエリアの設定		
計画策定時点(H19)	実施エリアなし	中間点検時点(H26)	26地区
目 標 値	公民協働のモデルエリアの選定：1エリアの設定（例：1学区等）		

イ これまでの取組成果

- ・ 現在、建築物の安心安全に向けた取組としては、①市全体への施策の打ち出しにより、市域全体の建築物の安全性を底上げする取組、②行政主導で行う査察等により、直接、管理者等に働きかけを行うことにより地域の安全性を高めている取組、そして、③学区単位等において、住民主体で地域の課題解決に向けたまちづくりを行っている中で、施策の連携による建築物の健全化が進められている取組があり、それぞれが相まって市域全体の安全性の向上が進んでいます。
- ・ まず①の市域全体での取組としては、これまでの(1)から(6)の項において取組成果を述べているように、
 - 建築物のライフサイクルにおける最初の入口となる新築建築物対策として、安全性を確認する検査済証の交付率100%を目指し、建築主・事業者への普及啓発や関係機関による各種申請等における検査済証の要件化などを実施し、安全性の向上を図っています。
 - また、建築物のライフサイクルの中で最も長い時間を占める既存建築物対策としては、使用時の安全性を確保するため、定期報告提出時の是正指導をはじめ、定期報告制度を活用した適切な維持管理への誘導を進め、効果を上げてきています。
- ・ 次に②としては、不特定多数が利用する飲食店や物販店舗などに対し、行政主導により、査察による是正指導や定期報告提出促進に向けた働きかけを行うなど、安全性の向上を図っています。
- ・ 最後の③として、密集市街地や細街路など防災上の課題を抱える地域において、袋路の避難経路確保や防災ひろば整備等の災害時の避難安全性向上の取組や、まち歩きや防災マップ作成等、地域の課題解決に向けた取組など、地域主体の防災まちづくりが進んでおり、この取組に、京都市耐震改修促進ネットワーク（以下、「耐震ネットワーク」という。）が主体となった耐震化の取組も組み込むことにより、密集市街地・細街路における安全性の確保とともに、健全な建築物のストック化が効果的に進められています。また、自治組織等が主体となって空き家の流通促進に取り組む地域においても、耐震ネットワークが主体となった耐震化の取組を組み込むことにより、管理不全の空き家の解消とともに、空き家を健全化して活用することで、地域の安全性向上に寄与しています。

まちづくりにおいて安全性の向上が図られている地域

1) 密集市街地・細街路対策（取組地区：6地区）

【事業概要】

「優先的に防災まちづくりを進める地区（11地区）」を中心として、地域と行政が連携し、専門家の協力を得ながら、防災まちづくりを進めています。

2) 耐震化対策（取組地区：7地区）

【事業概要】

耐震ネットワークが地域の主体的な防災活動と連携し、地域に出向いた戸別訪問やセミナー、ワークショップなどを開催しています。

木造密集市街地・細街路対策に係る取組地区において、効果的と思われる場合は、相互連携により事業を実施しています。

3) 地域連携型空き家流通促進事業（これまでの取組地区：21地区）

【事業概要】

空き家の増加を地域の課題として捉え、地域の自治組織等が、学識経験者や不動産事業者等の専門家と連携して、地域のまちづくり活動として、地域の魅力とすまい方のルールを発信するとともに、空き家の活用方法を、空き家所有者に提案することで、空き家の流通促進を図る取組を支援しています（コーディネーターの紹介、空き家調査や空き家マップ作成などに必要な経費の助成）。

<密集市街地・細街路対策取組地区（～平成26年度末）>

北区	紫野
上京区	○仁和, ○翔鸞
中京区	朱雀第一, ○朱雀第二
東山区	○六原

※ ○印の付いた地区は、耐震化対策と連携して取組を進めた地区

<地域連携型空き家流通促進事業取組地区（～平成26年度末）>

北区	紫野
上京区	春日, 桃薊, 成逸
左京区	大原, 養徳, 久多
中京区	梅屋, 竹間, 銅駝, 朱雀第一, 朱雀第三
下京区	有隣, 修徳
東山区	○六原, ○栗田, 今熊野, 有済
右京区	京北地域
西京区	福西, 洛西ニュータウン

※ ○印の付いた地区は、耐震化対策と連携して取組を進めた地区

＜耐震化対策取組地区（平成26年度末時点）＞

上京区	待賢，仁和，翔鸞
中京区	朱雀第二，朱雀第八
東山区	栗田，六原

取組事例



耐震ネットワークによる
地域に出向いた普及啓発の様子



行政と地域で連携して開催している
防災まちづくり会議の様子

ウ 充実する取組について

- ・ 市民の実感によるところの安心安全を向上させるためには、「現状」で述べた①から③の取組を融合させながら進めることが効果的であることから、今後もそれぞれの取組拡充により建築物の安心安全対策を推進していきます。
- ・ ①及び②の取組については、これまでの(1)から(6)の取組項目において既に述べているように、新築建築物対策として、検査済証交付率100%達成に向けた総仕上げとなる取組の強化、既存建築物対策として、定期報告済リストの公表や対象建築物の拡大、事前予防の観点からの防災査察の強化等を図ります。
- ・ ③の取組については、次の取組充実を図り、地域主体のまちづくり活動のあらゆる機会を捉え、各施策と連携した公民協働の取組を継続するとともに、取組エリアを拡大していきます。
 - 耐震対策においては、耐震ネットワークの地域に出向いた戸別訪問等の取組地区の拡大とともに、市民と「まちの匠」の顔の見える関係性の構築を目指して、耐震ネットワークの地域ブロック別の活動を本格化させる。また、木造密集市街地・細街路対策に係る取組地区において、効果的と思われる場合は、引き続き、相互連携により事業を実施していきます。
 - 地域連携型空き家流通促進事業においては、引き続き、新規取組地域団体の拡大を図ります。

【取組項目：(8)】

各種法制度や京都基準策定の研究，建築基準法の円滑な運用に対する検討等

ア 目標指標の達成状況

指 標	研究の実施，要望活動の実施
計画策定時点(H19)	建築法令実務ハンドブックの改正，新景観政策の施行，京都市狭あい道路整備事業のモデル実施
中間点検時点(H26)	・京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 ・「京町家できること集」 ・細街路の安全性向上のための方策
目 標 値	法規制の合理化の実現

- ・ 歴史都市・京都の風情を生かしつつ建築物の安心安全を推進するには，京都の特性を踏まえた法制度や京都市独自の基準等の研究を進め，施策効果を向上させることが重要であることから，これまで，京都独自の条例制定や手引き書の作成など，多くの研究成果を仕組みとして整備しています。

イ これまでの取組成果

(ア) 既存建築物を良好に維持，再生させるための方策検討

○歴史的建築物を対象とした方策

- ・ 市内に多数存在する京町家や近代建築とそれを中心とする景観の保全・再生と都市防災性能の確保の両立を目指し，建築基準法の適用除外規定（第3条第1項第3号）を活用した条例を制定（※）しました。

※ 平成24年4月から「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を施行。平成25年には対象を鉄筋コンクリート造やれんが造などの非木造の近代建築物にも拡大し，「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」として条例改正を行いました。

- ・ また，条例の運用に当たり，以下の取組を行いました。
 - ① 条例適用を促進するため，木造建築物をモデルケースとした「保存活用計画書作成例」を公開
 - ② 保存活用計画作成に要する費用の一部の助成制度を創設
 - ③ 保存活用計画の内容について，地震・火災・景観・文化財の専門家から意見を聴くことができる京都市歴史的建築物保存活用アドバイザー制度を創設
 - ④ 歴史的建築物の所有者や各種団体等に対し，条例活用に向けた普及啓発を実施
- ・ 条例の対象とならない京町家などの既存不適格建築物に対して，現行法下で可能な工事の範囲を明確化し，周知することにより京町家の保全，再生を実態に即して円滑かつ適切に行えるような法の運用を図ることを目的に，「京町家できること集」を作成

し、公表

○細街路の安全性向上のための方策

- ・ 平成24年7月に計画策定した京都市細街路対策指針に基づき、京都の特性を生かしつつ、細街路に面する建築物の更新を促進し、防災性を向上させるため、平成25年度に既存の道を位置指定道路にする制度を創設し、併せて建築基準法第43条第1項ただし書の許可基準を改正
- ・ また、平成26年度からは、従来、建替えのできなかった袋路や幅員1.8m未満の細街路を2項道路に指定し、沿道の建替えを可能にする「新たな道路指定制度」を創設

(イ) 国への要望活動の展開

- ・ 京町家等に適した構造設計法の確立や、保存活用のための支援制度の創設等を国に要望

(ウ) 建築基準法の円滑な運用に対する検討

- ・ 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の適用対象外の京町家などの既存不適格建築物に対して現行法下で可能な工事の範囲を明確化し、周知することにより京町家の保全、再生を実態に即して円滑かつ適切に行えるよう、「京町家できると集」を作成し、公表

取組事例



京町家できると集の発行、
「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する
条例」を制定し、概要リーフレットを発行



既存の道を位置指定道路にする制度
を創設し、概要リーフレットを発行

ウ 充実する取組について

少子高齢化社会を迎え、歴史都市・京都の風情を生かしつつ、高齢者をはじめとする様々な立場の人たちが建築物を安心して安全に使い続けることができる環境を総合的な視点から作っていくことが、より一層重要となってきました。

そのためには、検査済証の無い建築物や適法でない建築物を含め、必要に応じた改修や増改築、用途変更等が適切に行える環境整備を更に進めていく必要があることから、取組の充実を図ります。

(ア) 歴史的建築物の保存及び活用の対象拡大に向けた調査研究の実施

- ・ 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の対象となっていない、市内に約1万軒存在する外観等の保存状態が良好な京町家等についても、必要な安全性等を確保することにより増築等を可能とする制度の創設を目指し、技術的基準等の調査研究を実施

(イ) 既存建築物に係る法適合調査の円滑化のための法改正履歴等の作成検討

- ・ 建築基準法等の改正履歴をとりまとめ、既存建築物に係る法適合調査が円滑に行えるよう、公表を含めて検討を進めます。

(ウ) 既存建築物における建築行為の円滑化についての研究

- ・ 検査済証の無い建築物や既存違反部分のある建築物において、現行の建築基準法令に適合させることを前提とした増改築や用途変更を円滑に進めることができるような方策の検討を進めます。

(エ) 細街路対策の更なる推進

- ・ 狭あい道路等整備事業については、助成制度の運用を見直すことにより、助成実績の増加を図っていきます。
- ・ また、2項道路の拡幅整備促進に向けて、行財政局、建設局、都市計画局で構成する「細街路の拡幅整備の促進に向けた検討会」において、効果的な整備手法の検討を行います。
- ・ 平成27年度は、上記検討を進め、密集市街地内の防災上重要な細街路を幅員4m以上の道路として整備する「防災みちづくりモデル事業」を創設します。

(オ) バリアフリーやユニバーサルデザインの視点からの安心安全対策

- ・ 建築物の安心安全のためには、生活空間のバリアや危険を取り除き、高齢者や障害者などを含めた、あらゆる人にとって利用しやすい建築物を造っていくことも重要な要素です。

京都市では、バリアフリー条例（正式名称「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例」）に基づくバリアフリー化の促進に努め、さらに「みやこユニバーサルデザイン優良建築物マーク等交付要綱」の基準に適合した優良な建築物に対して顕彰する制度を平成23年2月から実施しており、これらの施策と連携した総合的な安心安全対策を進めていきます。

【取組項目：(9)】

関係団体との連携による情報提供・環境形成の推進

ア 目標指標の達成状況

指 標	施策推進体制の構築
計画策定時点(H18)	定期的な情報交換会開催：1回／年 (京都市違反建築防止推進会議)
中間点検時点(H26)	推進会議の全体会議及び分科会での協議 (全体会議)開催：2回／年 (分科会)開催：7回／年
目 標 値	毎年、施策の進行状況について点検と評価を行い、各種施策の実行を推進

イ これまでの取組成果

(ア) 事業者や各種団体による自主的な活動の促進、連携

- ・ 多様な機関の連絡調整の場として、「推進会議」を平成22年7月に設置し、年に1回程度の全体会議の開催により、進行状況の報告及び計画推進に向けて議論を行っています。
- ・ また、課題毎に行政や関係機関で構成する分科会を設置し、実施計画に掲げる施策の効果的な推進について議論しています。

① 推進会議の委員構成

学識経験者、金融機関、エネルギー関係、建築関係、不動産流通、消費者関係、指定確認検査機関、京都府（警察、建築指導）、京都市（区役所、住宅政策、まちづくり、消防、建築指導）

② 現在設置している分科会

検査済証交付率向上分科会／既存建築物対策分科会／危険建築物対策分科会／指定確認検査機関分科会（※平成25年度から指定確認検査機関連絡会議において適宜協議）／警察分科会／細街路対策推進分科会

- ・ これらの成果は年に1回発行している「推進会議」の会報『あんあん通信』にて会議に参画する関係機関や事業者はもとより、広く市民にも周知しています。

(イ) 適切な建築物が流通するための市場環境形成

- ・ 既存不適格物件については、重要事項説明書にて情報を明示
- ・ 消費者向け、関係団体による無料相談や情報提供を実施

ウ 充実する取組について

- ・ これまで実施してきた推進会議の全体会議や分科会での議論を引き続き実施し、関係機関や関係団体と連携した取組を推進していきます。

6 検討経過

平成26年	7月28日	全体会議
	11月7日	定期報告対象建築物拡大分科会 既存建築物対策分科会
	12月5日	検査済証交付率向上分科会 危険建築物対策分科会
	18日	細街路対策分科会 指定確認検査機関分科会
平成27年	2月9日	全体会議
	7月31日	全体会議